

**Handwerkerbedürftige 3 Zimmer - U1 Troststraße - Blick  
auf die Alpengasse - 2 Eingänge möglich!!**



**Objektnummer: 5570/766**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Favoritenstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1912
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,65 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	D 136,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,29
Kaufpreis:	198.890,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Dominik Kirschner

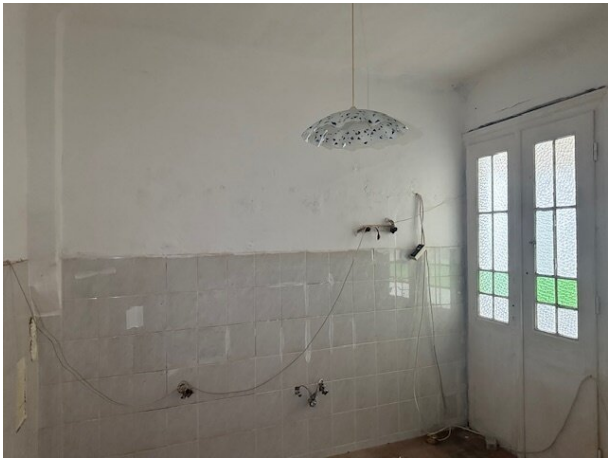
Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

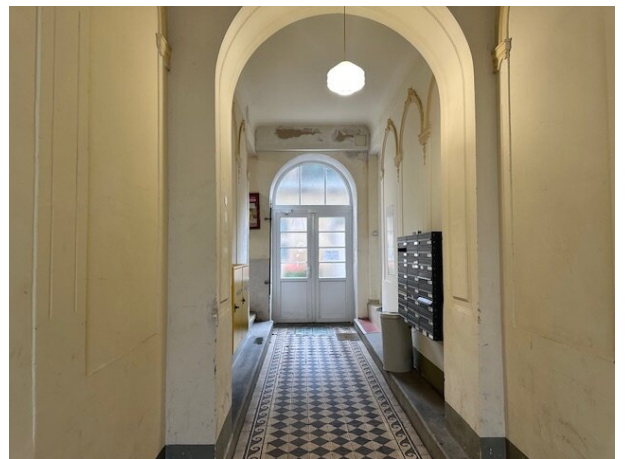
T +43 6605195782

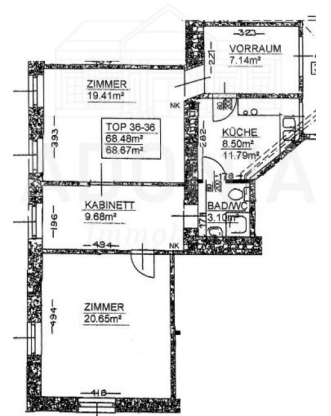
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt hier diese **unsanierte südseitige Eigentumswohnung** im 10. Bezirk. Diese besticht nicht nur durch ihre äußerst zentrale Lage, sondern auch durch ihre ansprechende Gestaltung und das gepflegte Altbauhaus. Die Wohnung ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen und sich ein gemütliches Zuhause schaffen, das zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt.

**Die Wohnung befindet sich in der 3. Etage eines gut erhaltenen Hauses und bietet Ihnen auf großzügigen knapp 69 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt.** Mit insgesamt 3 hellen Räumen haben Sie ausreichend Platz für Ihre individuellen Lebensbedürfnisse – ob als gemütliches Familiennest, Homeoffice oder stilvolles Gästezimmer.

Ein Highlight dieser Wohnung ist südseitige Ausrichtung auf die Alpengasse, nur ein Fenster schaut direkt auf die Favoritenstraße. Im Zuge der Komplettsanierung müsste man ein ädquates Badezimmer mit moderner Ausstattung installieren.

**Da es sich hier um eine Wohnung mit zwei Eingangstüren handelt, wäre auch eine getrennte Vermietung der Einheiten möglich. Durch die Aufteilung ist man bei einem etwaigen Ankauf flexibel in der Verwertung.**

Die hervorragende Verkehrsanbindung ist ein weiteres Plus dieser Immobilie. Dank der Nähe zu U-Bahn, Bus, Straßenbahn und Bahnhof erreichen Sie schnell und bequem alle Ecken Wiens. Auch der Autobahnanschluss ist in unmittelbarer Nähe, was Pendlern zusätzliche Flexibilität bietet.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die Ihren Alltag erleichtern. Nur wenige Gehminuten entfernt finden Sie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie eine Universität. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen Supermärkte und Bäckereien in der Nähe zur Verfügung, sodass Sie alles Wichtige in kurzer Distanz erreichen können.

Nutzen Sie die Chance, Teil dieser lebendigen Nachbarschaft zu werden und genießen Sie die Vorzüge des urbanen Lebens in Wien. Der Kaufpreis macht diese Immobilie zu einer attraktiven Investition in Ihre Zukunft.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap